ZNALECKÝ POSUDEK
č. 3/3473/20

o ceně vodovodních řadů (prodloužení vodovodních řadů D+E) umístěných v k.ú. Vlkov pod Oškobrhem, obec Vlkov pod Oškobrhem, okres Nymburk

Objednatel znaleckého posudku: Vodovody a kanalizace Nymburk, a.s.
Bobnická 712
288 02 Nymburk

Účel znaleckého posudku: Stanovení hodnoty nepeněžitého vkladu pro účely vytvoření základního jmění akciové společnosti

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 Sb., podle stavu ke dni 3.1.2020 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Jan Fujáček
Čenkov 216
250 70 Odolena Voda
ve spolupráci s B.I.R.T. GROUP, a.s.
Dlouhá 16, 110 00 Praha

Znalecký posudek obsahuje 13 stran textu včetně titulního listu a 3 strany příloh. Znalecký posudek byl vypracován v 6 vyhotoveních. Z toho 4 vyhotovení obdrží objednatel znaleckého posudku, 1 vyhotovení bude uloženo v archivu spolupracující organizace a 1 vyhotovení v archivu znalce.

V Praze, dne 5.1.2020

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Znalecký posudek – stanovení hodnoty nepeněžitého vkladu – vodovodních řadů (prodloužení vodovodních řadů D+E) umístěných v k.ú. Vlkov pod Oškobrhem, obec Vlkov pod Oškobrhem, okres Nymburk

Pro stanovení hodnoty nepeněžitého vkladu je použit postup dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 Sb.
Jedná se o „majetek“ s omezenou obchodovatelností.

Zákon č. 89/2012 Sb. Občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
§ 509
Liniové stavby, zejména vodovody, kanalizace nebo energetická či jiná vedení, a jiné předměty, které ze své povahy pravidelně zasahují více pozemků, nejsou součástí pozemku. Má se za to, že součástí liniových staveb jsou i stavby a technická zařízení, která s nimi provozně souvisí.

2. Základní informace

Prodloužení vodovodních řadů D+E - Vlkov pod Oškobrhem, k.ú. Vlkov pod Oškobrhem

Název předmětu ocenění:	Prodloužení vodovodních řadů D+E - Vlkov pod Oškobrhem, k.ú. Vlkov pod Oškobrhem
Adresa předmětu ocenění:	Vlkov pod Oškobrhem 289 04 Vlkov pod Oškobrhem
Kraj:	Středočeský
Okres:	Nymburk
Obec:	Vlkov pod Oškobrhem
Katastrální území:	Vlkov pod Oškobrhem
Počet obyvatel:	69

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena bez přítomnosti zástupce objednatele znaleckého posudku.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Podklady předané zástupcem objednatele znaleckého posudku

- Objednávka znaleckého posudku
- Smlouva o výpůjčce č. 13/2014
- Kolaudační souhlas s užíváním stavby vydaný Městským úřadem Poděbrady, odborem životního prostředí pod čj.: 0010654/DZZ/2014/LJe dne 18.3.2014
- Souhrnná technická zpráva
- Dokumentace – vzdušníková a kalníková šachta
- Situace umístění vodovodních řadů

Podklady zajištěné zhotovitelem znaleckého posudku

- Informace z náhledu do KN
- Kopie katastrální mapy
- Ortofotomapa
- Údaje a informace z veřejně dostupných zdrojů
- Skutečnosti zjištěné na místě
- Informace sdělené zástupcem objednatele znaleckého posudku a obce

Použitá literatura a jiné zdroje

- Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 Sb.
- Občanský zákoník č. 89/2012 Sb., v platném znění
- Teorie oceňování nemovitostí, VII. přepracované vydání – Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol., Brno 2008, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o.
- Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, I. vydání – Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol., Brno 2016, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o.
- Odhad hodnoty nemovitostí – Zbyněk Zazvonil, vydání I., 2012, nakladatelství Ekopress, s.r.o.
- Věcná břemena od A do Z, 4. aktualizované vydání – Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol., nakladatelství Linde Praha
- Znalec – časopis komory soudních znalců České republiky

- Odborný časopis Odhadce a oceňování majetku
- Soudní inženýrství, Ústav soudního inženýrství VUT v Brně
- Český statistický úřad ČSÚ
- Česká národní banka ČNB
- Ministerstvo financí České republiky
- Komentář k určování obvyklé ceny vydaný Ministerstvem financí České republiky
- Znalecké oceňovací standardy

Seznam příloh

- Kolaudační souhlas s užíváním stavby vydaný Městským úřadem Poděbrady, odborem životního prostředí pod čj.: 0010654/DZZ/2014/LJe dne 18.3.2014
- Mapa okolí

5. Vlastnické a evidenční údaje

Odpovídají právnímu stavu

6. Celkový popis nemovité věci

Jedná se o vodovodní řady (prodloužení vodovodních řadů D+E) umístěné v k.ú. Vlkov pod Oškobrhem, obec Vlkov pod Oškobrhem, okres Nymburk.

Vodovodní řady (prodloužení vodovodních řadů D+E) jsou užívány na základě kolaudačního souhlasu s užíváním stavby vydaným Městským úřadem Poděbrady, odborem životního prostředí pod čj.: 0010654/DZZ/2014/LJe dne 18.3.2014.
Jedná se o vodovodní řady (prodloužení vodovodních řadů D+E), které jsou ukončeny kalníkovou a vzdušníkovou šachtou. Řady jsou provedeny z potrubí HDPE 100 SDR 11 DN 90 a mají celkovou délku 467,00 m.

Údaje a skutečnosti uvedené v tomto znaleckém posudku, které jsou nezbytné pro stanovení hodnoty nepeněžitého vkladu, jsou převzaty z pokladů poskytnutých zástupcem společnosti Vodovody a kanalizace Nymburk, a.s. a obce Vlkov pod Oškobrhem.

Prodloužení vodovodních řadů D+E – Vlkov pod Oškobrhem

Dotace	**00,00 Kč**

7. Obsah znaleckého posudku

HODNOTA NEPENĚŽITÉHO VKLADU

ZJIŠTĚNÁ CENA DLE CENOVÉHO PŘEDPISU

Prodloužení vodovodních řadů D+E - Vlkov pod Oškobrhem, k.ú. Vlkov pod Oškobrhem

1. Prodloužení vodovodních řadů D+E - Vlkov pod Oškobrhem
2. Šachty (kalník, vzdušník)

SROVNÁVACÍ HODNOTA

B. POSUDEK

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

ZJIŠTĚNÁ CENA DLE CENOVÉHO PŘEDPISU

Prodloužení vodovodních řadů D+E – Vlkov pod Oškobrhem, k.ú. Vlkov pod Oškobrhem

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka nižší než nabídka	I	-0,06
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	III	0,90

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č. 1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{0,777}$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{0,940}$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Inženýrské stavby

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním	I	0,60

celku		
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Rezidenční zástavba	I	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci pro nákladní dopravu	III	0,00
5. Parkovací možnosti: Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikaci	II	0,00
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Poloha bez vlivu na komerční využití	II	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

Index polohy $\mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{7} P_i) = \mathbf{0,600}$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č. 1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T}$ * $\mathbf{I_P}$ = **0,466**

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T}$ * $\mathbf{I_P}$ = **0,564**

1. Prodloužení vodovodních řadů D+E - Vlkov pod Oškobrhem

Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby: § 17
Typ stavby: 12. Vodovody trubní
Profil potrubí DN v mm 100 mm
Konstrukční charakteristika (materiál potrubí): z trub z plastických hmot
Hloubka uložení: 1,90 m
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 2212
Množství: 467,00 m
Nemovitá věc není součástí pozemku

Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:	=	2 063,-
Koeficient za hloubku uložení potrubí:	*	1,0000
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,4420
Základní cena upravená cena Kč/m	=	**4 030,28**
Plná cena: 467,00 m * 4 030,28 Kč/m	=	**1 882 140,76 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 6 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 54 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 6 / 60 = 10,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 10,0 % / 100)	*	0,900
Nákladová cena stavby CS_N	**=**	**1 693 926,68 Kč**
Koeficient pp	*	0,466
Cena stavby CS	**=**	**789 369,83 Kč**

Prodloužení vodovodních řadů D+E - Vlkov pod Oškobrhem - zjištěná cena	**=**	**789 369,83 Kč**

2. Šachty (kalník, vzdušník)

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 1.2. Šachta - betonová s ocelovým poklopem
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222
Nemovitá věc není součástí pozemku

Výměra:

2*(2,00*1,80*1,40) = 10,08 m^3 obestavěného prostoru

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m^3]	=	3 500,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,4450
Základní cena upravená cena [Kč/m^3]	=	**6 846,-**
Plná cena: 10,08 m^3 * 6 846,- Kč/m^3	=	**69 007,68 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 6 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 54 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 6 / 60 = 10,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 10,0 % / 100)	*	0,900
Nákladová cena stavby CS_N	**=**	**62 106,91 Kč**
Koeficient pp	*	0,466
Cena stavby CS	**=**	**28 941,82 Kč**

Šachty (kalník, vzdušník) - zjištěná cena	**=**	**28 941,82 Kč**

Rekapitulace – zjištěná cena dle cenového předpisu

Prodloužení vodovodních řadů D+E - Vlkov pod Oškobrhem, k.ú. Vlkov pod Oškobrhem

1. Prodloužení vodovodních řadů D+E - Vlkov pod Oškobrhem	789 370,- Kč
2. Šachty (kalník, vzdušník)	28 942,- Kč
Prodloužení vodovodních řadů D+E - Vlkov pod Oškobrhem, k.ú. Vlkov pod Oškobrhem - celkem:	**818 312,- Kč**

Výsledná cena - celkem:	**818 312,- Kč**
Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:	**818 310,- Kč**

Prodloužení vodovodních řadů D+E - Vlkov pod Oškobrhem, k.ú. Vlkov pod Oškobrhem

Obec Vlkov pod Oškobrhem – podíl 100,00 %	**818 310,- Kč**
Celkem – podíl obec Vlkov pod Oškobrhem	**818 310,- Kč**

SROVNÁVACÍ HODNOTA

Prodloužení vodovodních řadů D+E – Vlkov pod Oškobrhem, k.ú. Vlkov pod Oškobrhem

Jedná se o vodovodní řady (prodloužení vodovodních řadů D+E) umístěné v k.ú. Vlkov pod Oškobrhem, obec Vlkov pod Oškobrhem, okres Nymburk.

Vodovodní řady (prodloužení vodovodních řadů D+E) jsou užívány na základě kolaudačního souhlasu s užíváním stavby vydaným Městským úřadem Poděbrady, odborem životního prostředí pod čj.: 0010654/DZZ/2014/LJe dne 18.3.2014.
Jedná se o vodovodní řady (prodloužení vodovodních řadů D+E), které jsou ukončeny kalníkovou a vzdušníkovou šachtou. Řady jsou provedeny z potrubí HDPE 100 SDR 11 DN 90 a mají celkovou délku 467,00 m.

Rekapitulace – nákladová cena (bez koeficientu úpravy ceny dle polohy a trhu pp)

Prodloužení vodovodních řadů D+E - Vlkov pod Oškobrhem, k.ú. Vlkov pod Oškobrhem	
1. Prodloužení vodovodních řadů D+E - Vlkov pod Oškobrhem	1 693 927,- Kč
2. Šachty (kalník, vzdušník)	62 107,- Kč
Prodloužení vodovodních řadů D+E - Vlkov pod Oškobrhem, k.ú. Vlkov pod Oškobrhem - celkem:	**1 756 034,- Kč**

Výsledná cena - celkem:	**1 756 034,- Kč**
Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:	**1 756 030,- Kč**

Cenové koeficienty

Cenové koeficienty jsou závislé na lokalitě, návratnosti, využitelnosti apod.

$C_A = 0{,}342$
$C_B = 0{,}405$
$C_C = 0{,}468$
$C_D = 0{,}531$
$C_E = 0{,}592$

Hodnocení situování stavby

Název znaku	znak	vk	Ci x vk
Trh	A	5	1,710
Příslušenství stavby	C	2	0,936
Provedení stavby	D	3	1,593

Využitelnost	B	4	1,620
Názor znalce	E	5	2,960
		19	8,819

Koeficient korekce ceny k = 8,819 / 19 = 0,464

Prodloužení vodovodních řadů D+E: 1 756 030,- Kč x 0,464 = 814 797,90 Kč

Srovnávací hodnota

Prodloužení vodovodních řadů D+E **814 800,- Kč**

Prodloužení vodovodních řadů D+E - Vlkov pod Oškobrhem, k.ú. Vlkov pod Oškobrhem

Obec Vlkov pod Oškobrhem – podíl 100,00 % **814 800,- Kč**

Celkem – podíl obec Vlkov pod Oškobrhem **814 800,- Kč**

Rekapitulace

Úkolem zpracování posudku bylo stanovení hodnoty nepeněžitého vkladu – vodovodních řadů (prodloužení vodovodních řadů D+E) umístěných v k.ú. Vlkov pod Oškobrhem, obec Vlkov pod Oškobrhem, okres Nymburk.

Dle předložené analýzy a v návaznosti na zjištěné skutečnosti stanovuji hodnotu nepeněžitého vkladu, která odpovídá emisnímu kurzu akcií, které mají být tímto vkladem spláceny, ve výši

818 000,- Kč

slovy: Osmsetosmnácttisíc Kč

V Praze, dne 5.1.2020

Ing. Jan Fujáček
Čenkov 216
250 70 Odolena Voda

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Praze ze dne 1.4.1983, č.j. Spr 233/81 v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, se specializací na nemovitosti, zapsaný v seznamu znalců a tlumočníků vedeném Krajským soudem v Praze.

Znalecký úkon je zapsán ve znaleckém deníku pod pořadovým číslem 3/3473/20.

Ing. Jan Fujáček